

Naloga: Elaborat ekonomike za izdelavo Občinskega
podrobnega prostorskega načrta za območje z
odpadki v Občini Lenart
predlog

Naročnik: Zasebni investitor
Občina Lenart
Pripravljaivec: Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart v Slovenskih goricah

Izdelovalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Direktor:
Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.



ZUM urbanizem,
planiranje,
projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7,
2000 Maribor 1

Nosilka naloge: Sanja Božić, dipl. inž. prom.

Številka naloge: 23001
Št. pogodbe: 73/2022
Datum izdelave: april 2025

VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV.....	3
1. UVOD.....	5
2. NAMEN IN CILJI NALOGE.....	6
3. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	7
3.1 Pravne podlage.....	7
3.2 Vsebinske podlage	7
4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA.....	8
5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	12
5.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	12
5.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	18
5.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	19
5.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	19
6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	20

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Območje obravnave in obstoječe GJI (Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024) ..	8
Slika 2: Pogled na severni del območja s severne strani (Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024)	9
Slika 3: Pogled na severni del območja z zahodne strani (Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024)	9
Slika 4: Ureditvena situacija (Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024)	11
Slika 5: Izsek iz OPPN - Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij (Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024).....	16

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za območje ravnanja z odpadki v Občini Lenart.

Namen naloge je izdelati občinski podrobni prostorski načrt za nadgraditev obstoječega delovanja centra za ravnanje z odpadki (v nadaljevanju: CRO) Lenart.

Slovenija mora do leta 2025 najmanj 50% zbrane odpadne plastike predati družbam, ki se ukvarjajo z recikliranjem, do leta 2030 pa 55%. Za PET embalažo velja, da mora biti delež predan v recikliranje do leta 2025 77% do leta 2029 pa najmanj 90%. Kvantificirani cilji so definirani za vse ostale vrste odpadne embalaže kot npr. za les, steklo, papir, kovine, pa tudi za odpadno električno in elektronsko opremo (v nadaljevanju: OEEO), odpadne baterije ipd. Za doseganje teh ciljev je treba ustrezno nadgraditi trenutne tehnologije, ki morajo poleg doseganja omenjenih deležev recikliranja ob enem izpolnjevati tudi vse okoljevarstvene zahteve, ki jih določa okoljevarstvena zakonodaja. S tem namenom je podjetje Saubermacher pristopilo k pripravi ustreznih rešitev.

Na lokaciji CRO Lenart želi obstoječi center nadgraditi v sodobni mehansko-fizikalno-kemijski center za ravnanje z odpadki, ki bo omogočal zbiranje, sortiranje in predelavo vseh odpadkov, ki jih skladno z veljavnim okoljevarstvenim dovoljenjem (v nadaljevanju: OVD) obdeluje že zdaj, s posebnim poudarkom na naslednjih vrstah odpadkov: plastika in vse vrste odpadne embalaže, OEEO, odpadne baterije ter odpadni paneli sončnih elektrarn.

Novi CRO bo z mehanskimi, biološkimi, termičnimi in fizikalno kemijskimi metodami omogočal izvedbo ločevanja in priprave čistih masnih tokov izločenih frakcij odpadne embalaže (kot npr. PET, PE, PP, HDPE, LDPE, pa tudi kovinskih in Al pločevink), kot tudi pripravo preostanka za nadaljnjo termično obdelavo. V CRO bo mogoče zbirati odpadne baterije in jih z ustrezno obdelavo pripraviti za nadaljnjo predelavo. Bo energijsko samozadosten in bo proizvajal električno energijo za potrebe delovanja (npr. sončna elektrarna, mala vetrna elektrarna). Pri svojem delovanju bo izpolnjeval vse zakonsko predpisane okoljevarstvene zahteve.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN za Industrijsko cono, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitet posameznih vrst družbene infrastrukture.

Komunalno opremo znotraj območja OPPN predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- funkcionalne površine, ki predstavljajo vozne, manipulativne in parkirne površine za tovorna vozila, parkirne površine za osebna in tovorna vozila, peš površine ter odstavna mesta za kolesa,
- novi priključni vodovodni cevovodi v krožni navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje,
- ločeni sistemi odvajanja čistih in prečiščenih padavinskih ter komunalnih in industrijskih odpadnih voda, ki morajo biti vodotesni.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje, plinovodno omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo:

za napajanje območja z električno energijo se uredi ustrezeni notranji nizkonapetostni razvod iz obstoječe transformatorske postaje. Po potrebi se obstoječa transformatorska postaja lahko nadgradi oz. poveča. Za osvetlitev območja se lahko zgradi tudi zunanja razsvetljava, skladno s področnimi predpisi v zvezi s svetlobnim onesnaževanjem okolja. Napajanje predvidene razsvetljave bo prav tako iz obstoječe transformatorske postaje,

na območju je zgrajen plinovod upravljavca Plinarne Maribor za potrebe delovanja CRO. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje s plinom ali obnovljivimi viri energije (toplotna črpalka sistema zrak - voda, solarna in podobne vrste energije). Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

do območja potekajo obstoječi vodi elektronskih komunikacij, na katere se lahko pod pogoji upravljavca, navežejo načrtovani objekti.

Vsa infrastruktura je zgrajena do območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objektov na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam. Zato tudi podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni potrebna.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura: objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole), objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja) in športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti). V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji industrijske cone, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

1. UVOD

Elaborat ekonomike je strokovna podlaga, ki je spremljajoče gradivo prostorskih načrtov, ki ga predpisuje 6. alineja 2. Odstavka 55. Člena Zakona o urejanju prostora (Ur. L. RS, št. 199/21), vsebino pa določata 68. Člen ZureP-3 in Pravilnik o elaboratu ekonomike (Ur. L. RS, št. 45/19).

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 68. člena ZUreP-3. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Njihov skupni imenovalac je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Elaborat ekonomike se pripravi v postopku priprave občinskega prostorskega načrta (OPN) in občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

2. NAMEN IN CILJI NALOGE

Investitor se je odločil, da pripravi novi občinski podrobni prostorski načrt za območje ravnanja z odpadki v Občini Lenart. Vzporedno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta se izdeluje tudi elaborat ekonomike.

Elaborat ekonomike izkazuje finančne posledice prostorskega načrta, kadar bo za izvedbo v njem načrtovanih prostorskih ureditev treba zagotoviti novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ali družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen,
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje,
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo ter
- ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi, zato ta del elaborata ekonomike ni potreben.

V prvem delu delu elaborata ekonomike je obravnavana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za izvedbo z OPPN načrtovane gradnje, v drugem delu elaborata pa je podana ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi.

Elaborat ekonomike vsebuje naslednje grafične prikaze:

- območje obravnave in obstoječe GJI,
- pogled na severni del območja s severne in zahodne strani,
- ureditvena situacija,
- izsek iz OPPN – ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežje elektronskih komunikacij.

3. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne pravne podlage in vsebinske podlage.

3.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21); v nadaljevanju: ZUreP-3 in Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

- (1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborate ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.
- (2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

3.2 Vsebinske podlage

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

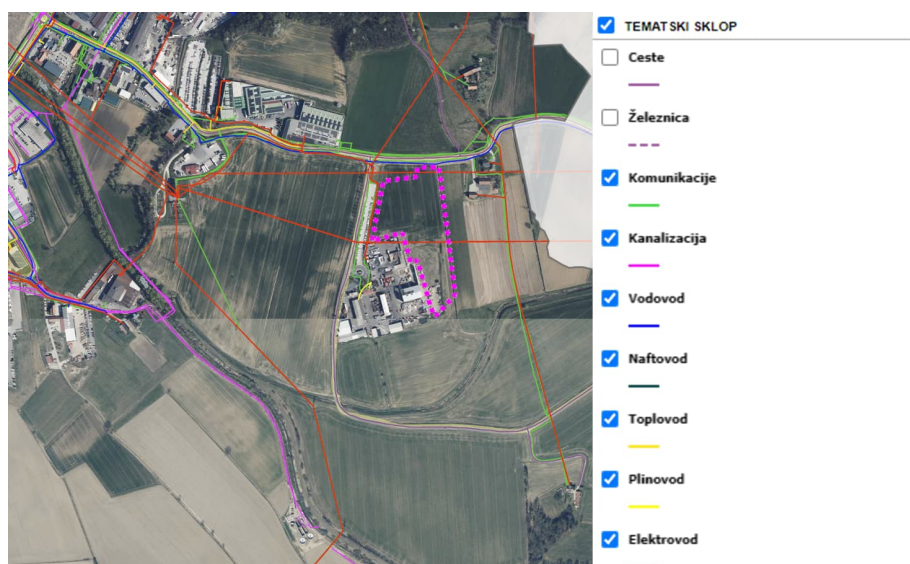
- Strokovne podlage za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ravnanja z odpadki v Občini Lenart (ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2023),
- Poročilo o preiskavah tal in pogojih temeljenja v sklopu predvidene pozidave na območju parcele številke 413/4 k.o. Sp. Porič v Lenartu (Geokal d.o.o., št. 196-11/2010, feb. 2011),
- Poročilo o izvedbi raziskovalne vrtine SL-1/11 na lokaciji Saubermacher, Lenart (Geovrtina d.o.o., arhivska št. GV-SI-02/c-425-533-413/4, april 2011),
- Geotehnično poročilo o preiskavah tal in pogojih temeljenja novega objekta - nadstrešnice na območju parcele 407/7 k.o. Spodnji Porčič v kompleksu Saubermacher Slovenija d.o.o. v Spodnjem Porčiču pri Lenartu (Geokal d.o.o., Štev.: 75-07/2013, julij 2013)
- Geotehnično poročilo o sestavi tal in pogojih temeljenja nove upravne stavbe na območju zbirnega centra odpadkov na parceli številke 407/7 k.o. Spodnji Porčič v Spodnjem Porčiču pri Lenartu v Slovenskih goricah (MBL inženiring, Branko MURŠEC, univ. dipl. inž. grad., Številka: 201-11/2020, nov 2020),

- Okoljsko poročilo,
- podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora

4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA

Predmet OPPN je ureditev območja za ravnanje z odpadki v Občini Lenart. Območje predstavljajo zemljišča oz. deli zemljišč s parcelnimi številkami: 413/13, 413/21 in 413/28, vse k.o. Spodnji Porčič (533). Velikost območja je približno 3,2 ha.

Severni rob območja omejuje regionalna cesta III. reda R3-747 Lenart–Sveta Trojica–Cogetinci–Spodnji Ivanjci (odsek 4120- LENART-SVETA TROJICA), zahodni rob lokalna cesta LC 203261 Sp. Porčič–Radehova in obstoječe parkirišče za osebna vozila družbe Saubermacher, jugozahodni del območja obstoječi center za ravnanje z odpadki in vzhodni rob melioracijski jarek.



Slika 1: Območje obravnave in obstoječe GJI (Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024)

Predmet OPPN je nadgraditev obstoječega delovanja centra za ravnanje z odpadki (v nadaljevanju: CRO) Lenart na način, da bodo rezultati dela usklajeni s strategijo in bodo dosegali ambiciozne cilje v nadaljevanju.

Slovenija mora do leta 2025 najmanj 50% zbrane odpadne plastike predati družbam, ki se ukvarjajo z recikliranjem, do leta 2030 pa 55%. Za PET embalažo velja, da mora biti delež predan v recikliranje do leta 2025 77% do leta 2029 pa najmanj 90%. Kvantificirani cilji so definirani za vse ostale vrste odpadne embalaže kot npr. za les, steklo, papir, kovine, pa tudi za odpadno električno in elektronsko opremo (v nadaljevanju: OEEO), odpadne baterije ipd. Za doseganje teh ciljev je treba ustrezno nadgraditi trenutne tehnologije, ki morajo poleg doseganja omenjenih deležev recikliranja ob enem izpolnjevati tudi vse okoljevarstvene zahteve, ki jih določa okoljevarstvena zakonodaja.

S tem namenom je podjetje Saubermacher pristopilo k pripravi ustreznih rešitev.

Na lokaciji CRO Lenart želi obstoječi center nadgraditi v sodobni mehansko-fizikalno-kemijski center za ravnanje z odpadki, ki bo omogočal zbiranje, sortiranje in predelavo vseh odpadkov, ki jih skladno z veljavnim okoljevarstvenim dovoljenjem (v nadaljevanju: OVD) obdeluje že zdaj, s posebnim poudarkom na naslednjih vrstah odpadkov: plastika in vse vrste odpadne embalaže, OEEO, odpadne baterije ter odpadni paneli sončnih elektrarn. Novi center bo z mehanskimi, biološkimi, termičnimi in fizikalno kemijskimi metodami omogočal izvedbo ločevanja in priprave čistih masnih tokov izločenih frakcij odpadne embalaže (kot npr. PET, PE, PP, HDPE, LDPE, pa tudi kovinskih in Al pločevink), kot tudi pripravo preostanka za nadaljnjo termično obdelavo. V CRO bo mogoče zbirati odpadne baterije in jih z ustrezno obdelavo pripraviti za nadaljnjo predelavo. Bo energijsko samozadosten in bo proizvajal električno energijo za potrebe delovanja (npr. sončna elektrarna, mala vetrna elektrarna). Pri svojem delovanju bo izpolnjeval vse zakonsko predpisane okoljevarstvene zahteve.

Na območju se načrtujejo objekti za ravnanje z odpadki, objekti okoljske infrastrukture in elektroenergetski objekti. Nova prostorska ureditev objekte na območju umešča tako, da je omogočen ustrezen dostop in dovolj manipulacijskih površin za delovanje CRO ter da so upoštevani vsi požarno varstveni in sanitarno tehnični predpisi. Objekti so prilagojeni optimalni izrabi prostora in upoštevajo naravne in ustvarjene danosti prostora ter specifično tehnologijo. Arhitektonsko in urbanistično oblikovanje izhaja iz oblikovanja obstoječih objektov in bo prilagojeno tehnološkim postopkom. Za umestitev objektov je določena gradbena meja in faktor pozidanosti zemljišča ter minimalni delež zelenih površin. Gradnja in ureditev bo omogočala izvedbo prostorske ureditve v več fazah, ki predstavljajo funkcionalno zaključene celote.



Slika 2: Pogled na severni del območja s severne strani (Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024)



Slika 3: Pogled na severni del območja z zahodne strani (Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024)

Namembnost posegov in osnovni koncept pozidave

Na območju se načrtujejo objekti za ravnanje z odpadki, objekti okoljske infrastrukture in elektroenergetski objekti.

Koncept zazidave pogojuje predvsem možnost dostopa na območje in oblika stavbnih zemljišč. Glede na prostorske omejitve, program investitorja in obstoječe prostorske ureditve v neposredni okolici, se prostorska ureditev načrtuje na način, da se glavni uvoz za tovorna vozila načrtuje na severozahodnem delu, preko obstoječega krožnega križišča. Načrtovana cestna mreža se z obstoječimi cestami v obstoječem centru povezuje v zanko. Načrtovana je gradnja objektov večjih dimenzij za ravnanje z odpadki, in sicer industrijskih in skladiščnih stavb ter drugih objektov za potrebe delovanja centra.

Dopustne dejavnosti

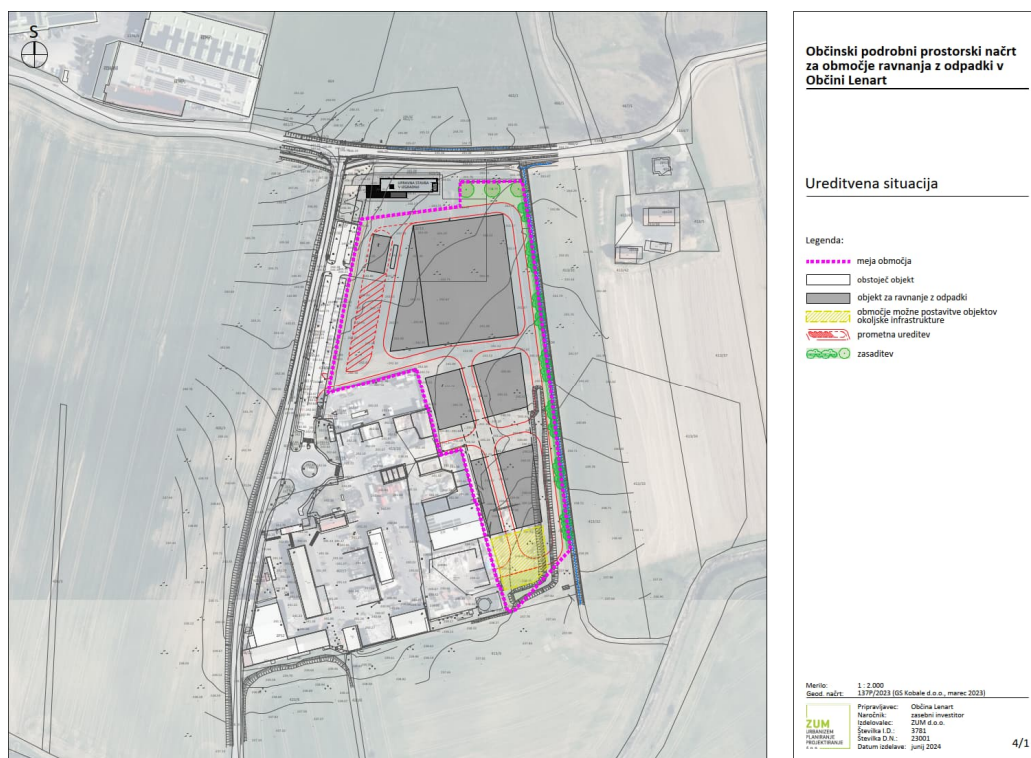
Območje je namenjeno ravnanju in obdelavi različnih vrst odpadkov, z izjemo odlaganja odpadkov, ki na tem območju ni dovoljeno.

Obstoječi center ravnanje z odpadki je dejavnost IED (naprava, ki lahko povzroči industrijske emisije, ki jih ureja Uredba o vrsti dejavnosti in naprav, ki povzročajo industrijske emisije (Uradni list RS). Območje je v dopolnjenem osnutku OPN opredeljeno kot območje okoljske infrastrukture »O« z naslednjimi dopustnimi dejavnostmi in objekti:

20	O - območja okoljske infrastrukture
DOPUSTNE DEJAVNOSTI	<ul style="list-style-type: none">- oskrba z vodo- ravnanje z odplakami in odpadki- saniranje okolja ter druge dejavnosti s področja okoljske infrastrukture
DOPUSTNI OBJEKTI	<ul style="list-style-type: none">- industrijske stavbe, rezervoarji, silosi in skladišča (za potrebe ravnanja z odpadki)- distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo- vodni stolpi, vodnjaki in hidranti- cevovodi za odpadno vodo, čistilne naprave- objekti za ravnanje z odpadki: odlagališča za nenevarne odpadke in inertne odpadke- energetske objekti (za potrebe ravnanja z odpadki ali lastno oskrbo z električno energijo)

Opis prostorske ureditve in urbanistični pogoji

Prostorska ureditev vzpostavlja nov severni in vzhodni rob območja za ravnanje z odpadki v občini Lenart ob regionalni cesti III. reda R3-747 Lenart–Sveta Trojica–Cogetinci–Spodnji Ivanjci.



Slika 4: Ureditvena situacija (Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024)

Prostorska ureditev se na javno cestno omrežje (lokalna cesta), ki poteka ob zahodnem robu območja, priključuje preko obstoječega krožišča. Ob priključku so umeščena parkirna mesta za tovorna vozila, proti vzhodu in jugu pa objekti za ravnanje z odpadki.

Zelene površine se v zadostnem obsegu (najmanj 10 % gradbene parcele) uredijo ob vzhodnem robu območja. Zelene površine se zasadi kot drevesno živico v pasu širokem najmanj 5 m. Za umestitev stavb je določena gradbena meja, znotraj katere se stavbe umeščajo skladno z investitorjevimi potrebami. Višina stavb ne sme presegati 20 m. Gradbena parcela se lahko pozida največ do 80 %.

Geotehnični pogoji gradnje

Za širše območje centra za ravnanje z odpadki v Lenartu je februarja 2011 Geokal d.o.o., družba za geotehnični, gradbeni inženiring in projektiranje pod številko 196-11/2010 izdelal Poročilo o preiskavah tal in pogojih temeljenja v sklopu predvidene pozidave na območju parcele št. 413/4 k.o. Sp. Porič v Lenartu. Poročilo je bilo izdelano za potrebe izdelave zazidalnega načrta (po ZUreP-3 šteje zazidalni načrt za OPPN) in idejne zasnove novih objektov oz. povoznih površin in komunalnih vodov. V predmetnem OPPN so povzeti zaključki in usmeritve iz poročila. Upoštevajoč poročilo iz leta 2011 je bilo izdelanih več poročil z raziskavami tal, ki so navedena v prilogi 3: Strokovne podlage.

5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

5.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Pravilnik zahteva, da se z OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

5.1.1 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem

Območje urejanja se nahaja južno od kategorizirane državne ceste, regionalne ceste III. reda R3-747 Lenart–Sveta Trojica–Cogetinci–Spodnji Ivanjci, na katero se navezuje kategorizirana občinska cesta, lokalna cesta LC 203261 Sp. Porčič–Radehova, ki poteka po zahodnem robu območja.

Po severnem in zahodnem robu območja poteka komunalna infrastruktura (slika v nadaljevanju). Vodooskrbna cev (primarno omrežje) poteka ob severnem robu območja. Območje v severnem in osrednjem delu prečita elektroenergetska srednjenapetostna (20 kV, v nadaljevanju: SN) prostozračna voda, po zahodnem robu območja, do transformatorske postaje na območju obstoječega centra za ravnanje z odpadki, poteka elektroenergetski SN podzemni vod. Ob zahodni strani območja poteka podzemno omrežje elektronskih komunikacij. V bližini, na območju obstoječega centra za ravnanje z odpadki, se nahaja priključni plinovod (utekočinjen naftni plin).

5.1.2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Na območju se zgradi potrebna komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij ter prometne površine. Za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture se pripravi projektna dokumentacija.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Izven območja OPPN se gospodarska javna infrastruktura gradi na podlagi veljavnih izvedbenih aktov.

5.1.2.1 Prometna ureditev

Območje se preko obstoječega priključka prometno podrejeno navezuje na lokalno cesto cesta LC 203261 Sp. Porčič–Radehova in preko nje na državno cestno omrežje, in sicer na regionalno cesto III. reda R3-747 Lenart–Sveta Trojica–Cogetinci–Spodnji Ivanjci, na odsek 4120 in regionalno cesto II. reda R2-433 Senarska-Lenart.

Znotraj območja, se skladno s programom investitorja, uredijo ustrezno utrjene funkcionalne površine, ki predstavljajo vozne, manipulativne (razkladanje, nakladanje, obračanje vozil) in parkirne površine za tovorna vozila. Funkcionalne površine so namenjene intervencijskemu in dostavnemu prometu ter omogočajo dovoz do oboda objektov. Dimenzionirajo se skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter uredijo brez ovir. Zagotovi se prevoznost merodajnega vozila (dostavni tovornjak vlačilec), ki je določeno skladno s predvideno dejavnostjo.

Po R3-747 je speljana linija javnega potniškega prometa od Lenarta do Zgornjega Porčiča. Najbližje avtobusno postajališče je ob TBP tovarni bovdenov in plastike d.d., ki je od vhoda na območje oddaljeno približno 270 m, kar zagotavlja 5-minutno dostopnost.

Ob lokalni cesti LC 203261 Sp. Porčič–Radehova ni urejenega pločnika, pločnik je urejen le na odseku mimo obstoječega parkirišča za osebna vozila družbe Saubermacher. Poleg pločnika vzdolž lokalne ceste se uredi tudi ustrezno vodenje pešcev po regionalni cesti (po kolesarski poti, ob večji gostoti po novem pločniku) do avtobusnega postajališča, kjer se uredi tudi prehod za pešce. Na zahodnem robu območja se uredi vhod na območje za pešce, namenjen zaposlenim. Na območju je treba ustrezno poskrbeti za varnost pri vodenju pešcev.

Kolesarji se do območja vodijo po vozišču lokalne ceste LC 203261 Sp. Porčič–Radehova. Severno od območja je načrtovana umestitev kolesarske poti ob južni strani regionalne ceste III. reda R3-747 Lenart–Sveta Trojica–Cogetinci–Spodnji Ivanjci. Za izboljšanje opreme za parkiranje koles in povečanje deleža dnevnih kolesarjev ter skladno z Odlokom o minimalnem številu parkirnih mest, ki jih mora zagotoviti investitor v primeru gradnje na območju Občine Lenart (MUV, št. 11/21), se uredijo tudi odstavna mesta za kolesa.

Skladno z Odlokom o minimalnem številu parkirnih mest, ki jih mora zagotoviti investitor v primeru gradnje na območju Občine Lenart (MUV, št. 11/21) se zagotovi najmanj 1 parkirno mesto za osebna vozila na 50 m² neto površine oziroma na 3 zaposlene. V primeru, da je treba zagotoviti več kot 20 parkirnih mest, morajo parkirne površine imeti dodatno 5% parkirnih mest za enosledna vozila.

Parkirne površine z več kot 50 parkirnih mest morajo imeti vsaj 1 parkirno mesto za električna vozila in dodatno 1 parkirno mesto z napravo za napajanje električnih vozil.

Znotraj območja je predvidenih nekaj parkirnih mest za tovorna vozila. Parkirne vzorce prikazane v grafičnem delu je možno spreminjati in dopolnjevati glede na potrebe, ki bodo izhajale iz podrobnega programa investitorja in razpoložljive površine.

5.1.2.2 Vodovodno omrežje

Obstoječi CRO je na javno vodovodno omrežje priključen preko obstoječega priključka DN 100.

Za potrebe vodo oskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v krožni navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje. Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

Po istem pravilniku se zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času. Dodatno se požarno varnost zagotavlja z vodo iz obstoječega bazena za gasilno vodo. Na osnovi požarne študije se lahko vgradijo dodatni hidranti ali izgradi potrebno hidrantno omrežje. Hidranti morajo biti nadzemni in postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času. Pri projektiranju je treba upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12 in 44/22 – ZVO-2), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV, št. 20/16), Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v Občini Lenart (MUV št. 16/11) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

5.1.2.3 Omrežje odvajanja voda

Na območju lahko nastajajo padavinske vode s strehe stavb in utrjenih površin, komunalne odpadne vode in industrijske odpadne vode.

Izvede se ločene sisteme odvajanja čistih in prečiščenih padavinskih ter komunalnih in industrijskih odpadnih voda, ki morajo biti vodotesni. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih ter komunalnih in industrijskih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2).

Komunalne odpadne vode se čistijo na lastni biološki čistilni napravi z reverzno osmozo (BČN z RO), ki se zaključuje z iztokom v potok Velka.

Odvajanje čistih padavinskih voda s streh in voda, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih vod z urbanih površin. Pred iztokom v obstoječ melioracijski jarek ob vzhodnem robu območja se uredi zadrževanje padavinskih voda (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...). Padavinske vode z manipulativnih površin se pred priključkom na padavinsko kanalizacijo očistijo v standardiziranih in ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj (SIST EN 858-2).

Industrijske odpadne vode so odpadne vode, ki lahko nastanejo pri tehnološkem procesu ali kot posledica padavin na funkcionalnih prometnih površinah ob objektih in napravah, če na teh površinah poteka manipulacija z odpadki in lahko pri tem pride do onesnaženja površin. V skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 - ZVO-2, 75/22 in 157/22) se to odpadno vodo opredeli kot industrijsko odpadno vodo. Industrijske odpadne vode, kot posledica padavin, se čistijo na lastni membransko biološki čistilni napravi (MBR).

V kolikor bodo na območju nastajale industrijske odpadne vode, kot posledica tehnološkega procesa, se lahko čistijo na industrijski čistilni napravi, bodisi na lastni čistilni napravi ali na čistilni napravi drugega upravljavca. Obe čistilni napravi se zaključita z iztokom v potok Velka.

V kolikor priključitev oz. čiščenje na obstoječih čistilnih napravah ne bo mogoče (npr. premala kapaciteta, neprimerni padci,...), se (predvidoma v južnem delu območja) uredijo objekti okoljske infrastrukture, znotraj katerih se uredijo zadrževalnik in (po potrebi) komunalna čistilna naprava in/ali (po potrebi) industrijska čistilna naprava ipd. Konkretna rešitve za čiščenje odpadnih vod morajo biti ustrezno predstavljene in obdelane v projektni dokumentaciji v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Povožne površine morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine in Vodo neprepustne.

Odvodnjavanje z manipulativnih površin mora biti rešeno tako, da se v primeru požara odpadne/onesnažene požarne vode zadržijo na območju. Zbrano požarno vodo se odstrani strokovno in v skladu z načeli varovanja okolja (ustrezne službe za odstranjevanje odpadkov). Po požaru se zajeta požarna voda (odpadna voda) odda v analizo pooblaščenemu podjetju. Na podlagi rezultatov opravljene fizikalno-kemijske analize požarne vode se nato definira nadaljnji način ravnanja s požarno vodo. Znotraj objektov se uredijo vodotesni rezervoarji, v katerih se zbira voda ob morebitnem razlitju. Morebitne izcedne vode se izčrpajo in odpeljejo na ustrezno čistilno napravo.

V skladu z izdelanimi geološkimi poročili (navedenimi v prilogi 3: Strokovne podlage), ponikanje padavinske vode na območju centra ni izvedljivo oz. je odsvetovano zaradi možnih negativnih vplivov na karakteristike zemljin v okolici morebitne ponikovalnice in s tem tudi na bližnje objekte.

5.1.2.4 Elektroenergetsko omrežje

Na območju potekajo srednje napetostni prostozračni daljnovodi, obstoječa transformatorska postaja T-802 Saubermacher se nahaja v sklopu CRO. CRO je samooskrben z električno energijo. Na območju obstoječega CRO je postavljena večja sončna elektrarna, načrtovane so še tri manjše. Skladno z 9. členom Uredbe o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav in sprejemnikov sončne energije (Ur. List RS, št. 27/24), za objekt, ki ima neprimerno namembnost ali vrsto šteje tudi objekt na območju, ki izpolnjuje pogoje za uvrstitev med obrate manjšega tveganja za okolje ali med obrate večjega tveganja za okolje, zato so na strehah načrtovanih objektov nove fotonapetostne naprave možne le ob predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da je izvedba takih naprav varna.

Za napajanje območja z električno energijo se uredi ustrezni notranji nizkonapetostni razvod iz obstoječe transformatorske postaje. Po potrebi se obstoječa transformatorska postaja lahko nadgradi oz. poveča. Ob državni cesti se načrtujeta sredjenapetostna kablovoda, za katera je že pridobljeno Gradbeno dovoljenje za nezahteven objekt – Kabliranje dela DV 20 kV iz RTP Lenart k.o. Spodnji Porčič, št. zadeve: 351-90/2022-6221, Identifikator UA: 274095. Predvidena je tudi ukinitve obstoječih daljnovodov, ki potekata preko območja.

Za osvetlitev območja se lahko zgradi tudi zunanja razsvetljava, skladno s področnimi predpisi v zvezi s svetlobnim onesnaževanjem okolja. Napajanje predvidene razsvetljave bo prav tako iz obstoječe transformatorske postaje.

5.1.2.5 Plinovodno omrežje

Na območju je zgrajen plinovod upravljavca Plinarne Maribor za potrebe delovanja CRO.

V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje s plinom ali obnovljivimi viri energije (toplotna črpalka sistema zrak - voda, solarna in podobne vrste energije). Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

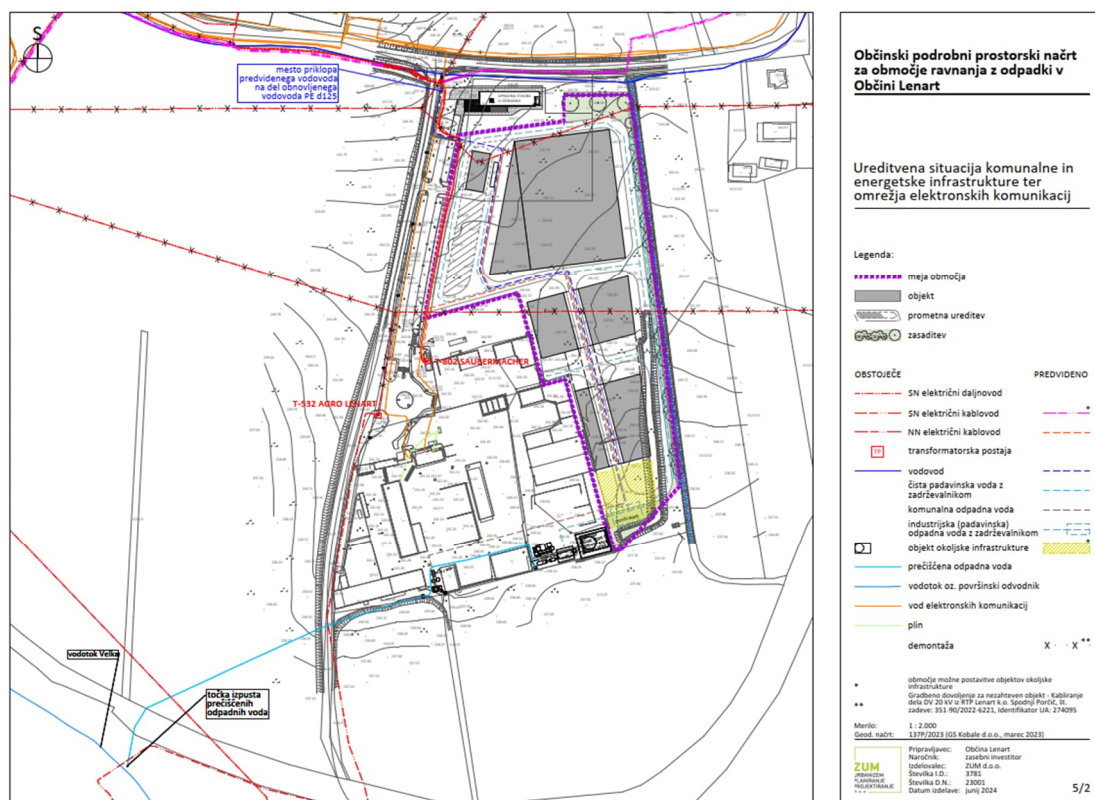
5.1.2.6 Omrežje elektronskih komunikacij

Do območja potekajo obstoječi vodi elektronskih komunikacij, na katere se lahko pod pogoji upravljavca, navežejo načrtovani objekti.

5.1.2.7 Odstranjevanje odpadkov

Zagotovi se ustrezna infrastruktura za ravnanje s komunalnimi odpadki. Za odjemna mesta se predvidi ekološki otok. Komunalni odpadki se zbirajo v ustreznih tipiziranih posodah in poskrbi se za organiziran odvoz odpadkov skladno z veljavnim odlokom o ravnanju z odpadki v Koroški regiji.

Načrtovana komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na spodnji sliki iz OPPN v nadaljevanju:



Slika 5: Izsek iz OPPN - Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij
(Vir: ZUM d.o.o., št. naloge 23001, junij 2024)

5.1.3 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalno opremo znotraj območja OPPN predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- funkcionalne površine, ki predstavljajo vozne, manipulativne in parkirne površine za tovorna vozila, parkirne površine za osebna in tovorna vozila, peš površine ter odstavna mesta za kolesa,
- izgradnja novih priključnih vodovodnih cevovodov v krožni navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje,
- izvede se ločene sisteme odvajanja čistih in prečiščenih padavinskih ter komunalnih in industrijskih odpadnih voda, ki morajo biti vodotesni.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje, plinovodno omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo:

- za napajanje območja z električno energijo se uredi ustrezni notranji niskonapetostni razvod iz obstoječe transformatorske postaje. Po potrebi se obstoječa transformatorska postaja lahko nadgradi oz. poveča. Za osvetlitev območja se lahko zgradi tudi zunanja razsvetljava, skladno s področnimi predpisi v zvezi s svetlobnim onesnaževanjem okolja. Napajanje predvidene razsvetljave bo prav tako iz obstoječe transformatorske postaje,
- na območju je zgrajen plinovod upravljavca Plinarne Maribor za potrebe delovanja CRO. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje s plinom ali obnovljivimi viri energije (toplotna črpalka sistema zrak - voda, solarna in podobne vrste energije). Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.
- do območja potekajo obstoječi vodi elektronskih komunikacij, na katere se lahko pod pogoji upravljavca, navežejo načrtovani objekti.

Vsa infrastruktura je zgrajena do območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objektov na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam. Zato tudi podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni potrebna.

5.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture.

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Prostorske ureditve bodo navezane na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Velja opozoriti, da individualni priključki objektov niso del javne komunalne opreme, gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja infrastruktura:

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- zemeljski plinovod,
- električno omrežje.

5.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Gradnjo načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture zagotavlja občina. Financira se iz proračunskih sredstev občine, komunalnega prispevka in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek. Elaborat ekonomike določi možne vire financiranja za izvedbo.

Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Ur. l. RS št. 199/21) v 227. členu določa, da se za novo komunalno opremo v obračunskem območju, odmeri komunalni prispevek na podlagi obračunskih stroškov iz programa opremljanja. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se lahko odmeri le za tisto komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja in:

- jo je občina že zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak raven oskrbe, če se pri podrobnejšem projektiranju ali izvedbi izkaže, da so zaradi tehničnih, funkcionalnih ali drugih rešitev oziroma razmer potrebna odstopanja od rešitev načrtovane komunalne opreme iz programa opremljanja ali
- je občina še ni zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja, vendar le, če zavezanec in občina skleneta pogodbo o priključitvi v skladu z 239. členom ZUreP-3.

Individualni priključki objektov so strošek investitorja objekta.

5.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Prostorske ureditve se lahko izvajajo v eni ali več fazah. V odloku so določena možna odstopanja. Odstopanja od določil za načrtovanje javne gospodarske infrastrukture so možna brez določenih tehničnih omejitev, saj se območje večinoma na obstoječe priključke, pri tem se ne smejo poslabšati vplivi na okolje in ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom, dokazati pa se mora, da so takšna odstopanja primernejša z določenih vidikov (oblikovalski, prometno tehnični, tehnološki ali okoljevarstveni).

6 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja),
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalac potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN, ki ne opredeljuje konkretnih družbenih vplivov načrtovane ureditve.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene ravnanju in obdelavi različnih vrst odpadkov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.